

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO RIO DE JANEIRO.

LAUDO PERICIAL CONTABIL

PROCESSO Nº: 0009015-79.2019.8.19.0209

Autor: JULIANA DUQUE ESTRADA DE AGUIAR

Réu: FLAVIO DE BARROS MENDES

CARLOS ALBERTO FREIRE DE ANDRADE, contador, devidamente registrado no órgão de classe competente, sob nº CRC 074220/O-0, perito judicial nomeado à fl.170, dos autos do processo em referência, tendo procedido aos estudos e análises que se fizeram necessária, vem respeitosamente apresentar à consideração de Vossa Excelência:

- **Juntada do Laudo Pericial, em anexo, ao processo;**

- **Requerer que seja autorizado o pagamento do valor da ajuda de custo referente ao valor da tabela de honorários da Assistência Judiciária Gratuita.**

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Trata-se o presente processo de **EMBARGOS À EXECUÇÃO** proposta por **JULIANA DUQUE ESTRADA DE AGUIAR** move em face de **FLAVIO DE BARROS MENDES**

1.1 OBJETIVOS

Aferir as condições da Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária celebrado entre as partes, verificando se os termos estão compatíveis com o instrumento assinado.

Livro: 5109. Folha: 148/149. Atos: 071

ESCRITURA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA COM
GARANTIA HIPOTECÁRIA QUE SE FAZ NA FORMA ABAIXO:

SALBAM quantos esta virem que, aos três dias do mês de janeiro do ano de dois mil e doze (03/01/2012), nesta Cidade do Rio de Janeiro, República Federativa do Brasil, perante mim, **OLÍMPIO MARCELO SOLEDADE DE SOUZA**, Substituto, CTPS: 10697, série: 163/RJ lotado no 14º Ofício de Notas, sendo Tabelião Dm. **CONCELINA HENRIQUE DE SOUZA**, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber de um lado, como outorgantes devedores, **JULIANO PEIXOTO LEMOS** e sua mulher **JULIANA DUQUE ESTRADA DE AGUIAR LEMOS**, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, ele administrador, portador do CPF nº. 028.081.157-84 e Carteira Nacional de Habilitação nº 00040060554 DETRAN-RJ, consultas ao banco de dados do TJRJ nºs 0071412010340642 (indisponibilidade de bens) e 0071412010331227 (registro de escritura) de 03.01.2012 (Provimento CGJ/TJRJ 72/2009), ela advogada, portadora do CPF nº. 043.044.277-76 e Carteira de Identidade nº 0100795723 DETRAN-RJ, consultas ao banco de dados do TJRJ nºs 0071412010348657 (indisponibilidade de bens) e 0071412010331709 (registro de escritura) de 03.01.2012 (Provimento CGJ/TJRJ 72/2009), residentes e domiciliados à Av. Flamboyants da Península nº 155 aptº 1002 Bloco 3, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ; e de outro lado, como Outorgado Credor, **FLAVIO DE BARROS MOSES**, brasileiro, analista de sistemas, casado com Renata Tibi Moses (portadora do CPF nº 075.717.937-18) sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, portador do CPF nº. 011.791.277-81 e Carteira de Identidade nº 098098502 IFF-RJ, residente e domiciliado à Av. Jardins de Santa Mônica nº 100 aptº 604 bloco 7, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ; os presentes devidamente qualificados e identificados face aos documentos acima apresentados, do que dou fé, bem como de que da presente será enviada nota ao competente Distribuidor, na forma e no prazo da Lei. Eritão na minha presença, pelos Outorgantes Devedores me foi dito que: I) necessitando da quantia de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões, novecentos mil reais), recorreram ao ora Outorgado Credor, e dele receberam neste ato a referida importância, em moeda corrente do país, dando desse recebimento a mais ampla, mais, geral e irrevogável quitação; II) que pela presente e na melhor forma de direito, eles Outorgantes, se confessam devedores ao Outorgado da dita quantia, e se obrigam pela presente e nos melhores termos de direito, a resgatá-la,

1.2 RESUMO

Em síntese, as partes firmaram a Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, no qual o Réu emprestou ao autor R\$ 2.900.000,00 (dois milhões e novecentos mil reais).

O empréstimo deveria ser pago em 24 meses conforme itens II e III da Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária em 03/02/2012.

I) necessitando da quantia de R\$ 2.900.000,00 (dois milhões, novecentos mil reais), recorreram ao ora Outorgado Credor, e dele receberam neste ato a referida importância, em moeda corrente do país, dando desse recebimento a mais ampla, rasa, geral e irrevogável quitação;

II) que pela presente e na melhor forma de direito, eles Outorgantes, se confessam devedores ao Outorgado da dita quantia, e se obrigam pela presente e nos melhores termos de direito, a resgatá-la,

integralmente, em até 24 (vinte e quatro) meses a contar desta data;

2. DA METODOLOGIA

1. A perícia foi deferida pelo Juiz em fl.170, dos autos.
2. Para elaboração do presente Laudo Pericial, foi realizada uma leitura minuciosa dos autos, visando uma adequada avaliação da controvérsia e planejamento do trabalho, onde, diante das informações obtidas,

adquirimos os entendimentos necessários, que servirão de base para elaboração das respostas aos quesitos formulados.

3. O exame pericial foi realizado com base na documentação contida nos autos e nos Postulados das Ciências Contábeis.
4. Esclarece este perito, que as observações, cálculos e métodos executados neste Laudo, foram realizados estritamente baseados nos dados e informações apresentadas nos autos e com o objetivo de solucionar as questões da lide, fora confeccionada a Planilha anexada ao final do Laudo Pericial e as conclusões acerca da análise se seguem.

3. ANÁLISE DOS DOCUMENTOS

Para o trabalho técnico utilizou-se dos seguintes documentos constantes nos autos:

1. Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, fl.14 a 17 acostado ao processo nº 0007611-27.2018.8.19.0209;
2. RGI, fls.18 a 27 acostado ao processo nº 0007611-27.2018.8.19.0209;
3. Demonstrativos de Financiamento, fls.14 a 18;

QUESITOS DO MAGISTRADO

Prova pericial contábil.

QUESITOS DO AUTOR

1 – Considerando o previsto nos itens II e III do contrato objeto da ação de execução, queira o dr. perito responder em que data a dívida deveria ser paga?

Resposta: Considerando que o empréstimo deveria ser pago integralmente em 24 meses conforme itens II da Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária assinada em 03/02/2012, dívida deveria se paga até 03/02/2014.

2 - Considerando o previsto nos itens II e III do contrato objeto da ação de execução, queira o dr. perito responder se poder-se-ia computar juros antes da data prevista para pagamento?

Resposta: O não pagamento do valor do contrato, acarretará para os outorgantes o pagamento de juros moratório de 1% ao mês, e de multa contratual de 2% ao mês sobre o valor da execução.

3 – Considerando o previsto nos itens II e III do contrato objeto da ação de execução, queira o dr. perito responder, qual a taxa de juros aplicável após a data de pagamento?

Resposta: Juros moratório de 1% ao mês, e de multa contratual de 2% ao mês sobre o valor da execução.

4 –Considerando o previsto nos itens II e III do contrato objeto da ação de execução, e a taxa de juros a aplicável após a data de pagamento, queira o dr. perito responder e se a dívida foi integralmente paga?

Resposta: Considerando a aplicação juros moratório sobre o saldo devedor após 24 meses referente ao prazo previsto em contrato, com base nos pagamentos demonstrados nas planilhas anexo ao contrato a dívida foi integralmente paga.

Na Tabela 1 segue demonstrativo dos pagamentos com a devida amortização do saldo devedor, período no qual há previsão de juros conforme contrato.

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|---|------------|---------------|-------------|---------------------|
| 0 | | | | 2.900.000,00 |
| 1 | 03/02/2012 | 0,0% | 6.345,00 | 2.893.655,00 |
| 2 | 03/03/2012 | 0,0% | 35.825,00 | 2.857.830,00 |
| 3 | 03/04/2012 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 4 | 03/05/2012 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 5 | 03/06/2012 | 0,0% | 11.950,00 | 2.845.880,00 |
| 6 | 03/07/2012 | 0,0% | | 2.845.880,00 |
| 7 | 03/08/2012 | 0,0% | 9.193,70 | 2.836.686,30 |
| 8 | 03/09/2012 | 0,0% | 49.500,00 | 2.787.186,30 |
| 9 | 03/10/2012 | 0,0% | | 2.787.186,30 |
| 10 | 03/11/2012 | 0,0% | 6.347,36 | 2.780.838,94 |
| 11 | 03/12/2012 | 0,0% | 227.866,50 | 2.552.972,44 |
| 12 | 03/01/2013 | 0,0% | 47.125,00 | 2.505.847,44 |
| 13 | 03/02/2013 | 0,0% | 40.375,00 | 2.465.472,44 |
| 14 | 03/03/2013 | 0,0% | 40.675,00 | 2.424.797,44 |
| 15 | 03/04/2013 | 0,0% | | 2.424.797,44 |
| 16 | 03/05/2013 | 0,0% | 20.337,50 | 2.404.459,94 |
| 17 | 03/06/2013 | 0,0% | 21.250,00 | 2.383.209,94 |
| 18 | 03/07/2013 | 0,0% | 625,00 | 2.382.584,94 |
| 19 | 03/08/2013 | 0,0% | 2.807,00 | 2.379.777,94 |
| 20 | 03/09/2013 | 0,0% | 729.668,16 | 1.650.109,78 |
| 21 | 03/10/2013 | 0,0% | 880.625,00 | 769.484,78 |
| 22 | 03/11/2013 | 0,0% | 13.750,00 | 755.734,78 |
| 23 | 03/12/2013 | 0,0% | 213.750,00 | 541.984,78 |
| 24 | 03/01/2014 | 0,0% | 12.666,00 | 529.318,78 |
| SALDO DEVEDOR APÓS PRAZO DO CONTRATO | | | | 529.318,78 |

Na Tabela 2 segue demonstrativo dos pagamentos referente ao saldo devedor com aplicação de juros moratório de 1% ao mês conforme previsão do contrato e amortização do saldo devedor.

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | JUROS | SALDO ATUALIZADO | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|-----------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | | | 529.318,78 |
| 25 | 03/02/2014 | 1,00% | 5.293,19 | 534.611,97 | 15.600,00 | 519.011,97 |
| 26 | 03/03/2014 | 1,00% | 5.190,12 | 524.202,09 | 15.600,00 | 508.602,09 |
| 27 | 03/04/2014 | 1,00% | 5.086,02 | 513.688,11 | 18.516,67 | 495.171,44 |
| 28 | 03/05/2014 | 1,00% | 4.951,71 | 500.123,15 | 19.975,00 | 480.148,15 |
| 29 | 03/06/2014 | 1,00% | 4.801,48 | 484.949,63 | 22.475,00 | 462.474,63 |
| 30 | 03/07/2014 | 1,00% | 4.624,75 | 467.099,38 | 18.125,00 | 448.974,38 |
| 31 | 03/08/2014 | 1,00% | 4.489,74 | 453.464,12 | 22.475,00 | 430.989,12 |
| 32 | 03/09/2014 | 1,00% | 4.309,89 | 435.299,02 | 590.000,00 | (154.700,98) |

| | | | | | | |
|----|------------|-------|--|--------------|------------|--------------|
| 33 | 03/10/2014 | 1,00% | | - 154.700,98 | 11.500,00 | (166.200,98) |
| 34 | 03/11/2014 | 1,00% | | - 166.200,98 | 32.625,00 | (198.825,98) |
| 35 | 03/12/2014 | 1,00% | | - 198.825,98 | 65.250,00 | (264.075,98) |
| 36 | 03/01/2015 | 1,00% | | - 264.075,98 | 12.000,00 | (276.075,98) |
| 37 | 03/02/2015 | 1,00% | | - 276.075,98 | 32.625,00 | (308.700,98) |
| 38 | 03/03/2015 | 1,00% | | - 308.700,98 | 17.625,00 | (326.325,98) |
| 39 | 03/04/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | | (326.325,98) |
| 40 | 03/05/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | | (326.325,98) |
| 41 | 03/06/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | 60.000,00 | (386.325,98) |
| 42 | 03/07/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 43 | 03/08/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 44 | 03/09/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 45 | 03/10/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | 18.300,00 | (404.625,98) |
| 46 | 03/11/2015 | 1,00% | | - 404.625,98 | | (404.625,98) |
| 47 | 03/12/2015 | 1,00% | | - 404.625,98 | 10.000,00 | (414.625,98) |
| 48 | 03/01/2016 | 1,00% | | - 414.625,98 | 12.100,00 | (426.725,98) |
| 49 | 03/02/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 50 | 03/03/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 51 | 03/04/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 52 | 03/05/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 53 | 03/06/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 54 | 03/07/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | 32.578,00 | (459.303,98) |
| 55 | 03/08/2016 | 1,00% | | - 459.303,98 | 172.578,00 | (631.881,98) |
| 56 | 03/09/2016 | 1,00% | | - 631.881,98 | | (631.881,98) |
| 57 | 03/10/2016 | 1,00% | | - 631.881,98 | 23.653,78 | (655.535,76) |
| 58 | 03/11/2016 | 1,00% | | - 655.535,76 | 32.578,00 | (688.113,76) |
| 59 | 03/12/2016 | 1,00% | | - 688.113,76 | 32.578,00 | (720.691,76) |
| 60 | 03/01/2017 | 1,00% | | - 720.691,76 | 7.200,00 | (727.891,76) |
| 61 | 03/02/2017 | 1,00% | | - 727.891,76 | 12.500,00 | (740.391,76) |
| 62 | 03/03/2017 | 1,00% | | - 740.391,76 | 15.500,00 | (755.891,76) |
| 63 | 03/04/2017 | 1,00% | | - 755.891,76 | | (755.891,76) |
| 64 | 03/05/2017 | 1,00% | | - 755.891,76 | 9.900,00 | (765.791,76) |
| 65 | 03/06/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | | (765.791,76) |
| 66 | 03/07/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | | (765.791,76) |
| 67 | 03/08/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | 8.061,45 | (773.853,21) |
| 68 | 03/09/2017 | 1,00% | | - 773.853,21 | 26.834,45 | (800.687,66) |
| 69 | 03/10/2017 | 1,00% | | - 800.687,66 | 18.780,85 | (819.468,51) |

5– Em caso de resposta positiva do quesito anterior queira o dr. perito responder a data de quitação da dívida?

Resposta: A quitação ocorreu no mês Setembro de 2014, vide Tabela 2

6 – Em caso de resposta positiva do quesito nº 5 queira o dr. perito responder se foi pago valor a maior?

Resposta: Sim, vide Tabela 2

7 – Sendo positiva a resposta do quesito anterior, queira o dr. perito responder qual o valor pago a maior?

Resposta: Considerando os termos do contrato foi realizado pagamento a maior no de valor de R\$ 819.468,51 vide Tabela 2

8- Queira o i. perito prestar qualquer outro esclarecimento que julgue necessário.

Resposta: A perícia não julga necessário outros esclarecimento.

QUESITOS DO RÉU

1-Queira o Sr. perito evidenciar o que está definido nos artigos 406 e 591 do Código Civil, no que se refere a contratos com omissão de juros e correção monetária? O que diz essa lei?

Resposta: O textos dos artigos 406 e 591 do Código Civil dispõem literalmente:

“Art. 406. Quando os juros moratórios não forem convencionados, ou o forem sem taxa estipulada, ou quando provierem de determinação da lei, serão fixados segundo a taxa que estiver em vigor para a mora do pagamento de impostos devidos à Fazenda Nacional.”

“**Art. 591.** O devedor responde, para o cumprimento de suas obrigações, com todos os seus bens presentes e futuros, salvo as restrições estabelecidas em lei.”

2- Na cláusula II do contrato, o Sr. perito vê expresso algum juro e correção monetária no período de 24 meses? Isso não configuraria OMISSÃO ?

Resposta: Não. Contudo o contrato não é omissivo quanto a previsão de juros, sendo os mesmos previstos na cláusula III.

3 - Queira o Sr. Perito informar, considerando os artigos 406 e 591 do Código Civil, para que os juros sejam considerados zero, isso não deveria estar EXPRESSO claramente na cláusula II do contrato ? Poderia indicar o trecho onde está EXPRESSO o juro zero na cláusula II do contrato ?

Resposta: A primeira parte deste quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito, quanto a segunda parte não há previsão de juros na cláusula II.

4- Queira o Sr. Perito informar se é usual alguém emprestar a quantia de 2,9 milhões sem qualquer juro e correção monetária por 2 anos ?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia.

5- Queira o Sr. Perito informar, considerando os artigos 406 e 591 do Código Civil, qual DEVERIA ser a taxa de juros e correção monetária aplicada nos 24 meses da cláusula II do contrato ?

Resposta: O artigo 161 do Código Tributário Nacional assim dispõe:

“Art. 161. O crédito não integralmente pago no vencimento é acrescido de juros de mora, seja qual for o motivo determinante da falta, sem prejuízo da imposição das penalidades cabíveis e da aplicação de quaisquer medidas de garantia previstas nesta Lei ou em lei tributária.

§ 1º Se a lei não dispuser de modo diverso, os juros de mora são calculados à taxa de um por cento ao mês.

§ 2º O disposto neste artigo não se aplica na pendência de consulta formulada pelo devedor dentro do prazo legal para pagamento do crédito.”

6- Queira o Sr. Perito calcular o valor da dívida atualizada após 24 meses na cláusula II do contrato, considerando os índices do item 5 previstos no Código Civil ?

Resposta: Vide ANEXO II

7- Queira o Sr. Perito informar se a dívida de 2,9 milhões de reais foi quitada em 24 meses ? Caso negativo, qual o valor atualizado nesta data (jan/2014), aplicando a lei ?

Resposta: Considerando os termos do contrato foi realizado pagamento a maior no de valor de R\$ 819.468,51 vide ANEXO I

Considerando os termos do quesito 6. foi realizado pagamento a maior no valor de R\$ 14.250,83 vide ANEXO II

8- Queira o Sr. Perito calcular o valor da dívida atualizada em janeiro/2018, considerando a cláusula III do contrato com correção monetária ?

Resposta: Com base nas cláusulas de contrato a perícia não apurou dívida.

9 - Queira o Sr. Perito informar se é usual um vencimento de dívida ter um prazo de 24 meses sem juros e correção monetária ?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito.

10- Queira o Sr. Perito informar, caso a resposta do item 9 seja positiva, por que uma pessoa que tomou o crédito faz uma antecipação do pagamento da dívida ? Existe ganho financeiro na antecipação ? Ou existe perda, considerando que esses recursos poderiam ser aplicados a juros em bancos ?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito.

11- Queira o Sr. Perito informar qual o valor total pago pela devedora no ano de 2012, ou seja, com mais de 1 ano de antecipação do vencimento?

Resposta: Considerando os pagamentos com base nas planilhas fornecidas nos autos o autor pagou em 2012 o saldo de R\$ 347.027,56

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | PAGAMENTO | SALDO DEVEDOR |
|---------------|---------|---------------|------------|---------------|
| 0 | | | | 2.900.000,00 |
| 1 | fev-12 | 0,0% | 6.345,00 | 2.893.655,00 |
| 2 | mar-12 | 0,0% | 35.825,00 | 2.857.830,00 |
| 3 | abr-12 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 4 | mai-12 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 5 | jun-12 | 0,0% | 11.950,00 | 2.845.880,00 |
| 6 | jul-12 | 0,0% | | 2.845.880,00 |
| 7 | ago-12 | 0,0% | 9.193,70 | 2.836.686,30 |
| 8 | set-12 | 0,0% | 49.500,00 | 2.787.186,30 |
| 9 | out-12 | 0,0% | | 2.787.186,30 |
| 10 | nov-12 | 0,0% | 6.347,36 | 2.780.838,94 |
| 11 | dez-12 | 0,0% | 227.866,50 | 2.552.972,44 |
| SALDO DEVEDOR | | | 347.027,56 | 2.552.972,44 |

12 - Queira o Sr. Perito informar, o que motiva uma pessoa que tem uma dívida sem correção monetária e sem juros no valor de 2,9 milhões, com vencimento em 24 meses, a antecipá-la a ponto de pagar quase 400 mil reais com mais de 1 ano de antecedência da data de vencimento? Qual seria o ganho financeiro?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito.

13 - Queira o Sr. Perito informar qual valor total pago pela devedora até outubro/2013 (inclusive) ?

Resposta: Considerando os pagamentos com base nas planilhas fornecidas nos autos o autor pagou até outubro de 2013 o saldo de R\$ 2.130.515,22

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | PAGAMENTO | SALDO DEVEDOR |
|---------------|---------|---------------|--------------|---------------|
| 0 | | | | 2.900.000,00 |
| 1 | fev-12 | 0,0% | 6.345,00 | 2.893.655,00 |
| 2 | mar-12 | 0,0% | 35.825,00 | 2.857.830,00 |
| 3 | abr-12 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 4 | mai-12 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 5 | jun-12 | 0,0% | 11.950,00 | 2.845.880,00 |
| 6 | jul-12 | 0,0% | | 2.845.880,00 |
| 7 | ago-12 | 0,0% | 9.193,70 | 2.836.686,30 |
| 8 | set-12 | 0,0% | 49.500,00 | 2.787.186,30 |
| 9 | out-12 | 0,0% | | 2.787.186,30 |
| 10 | nov-12 | 0,0% | 6.347,36 | 2.780.838,94 |
| 11 | dez-12 | 0,0% | 227.866,50 | 2.552.972,44 |
| 12 | jan-13 | 0,0% | 47.125,00 | 2.505.847,44 |
| 13 | fev-13 | 0,0% | 40.375,00 | 2.465.472,44 |
| 14 | mar-13 | 0,0% | 40.675,00 | 2.424.797,44 |
| 15 | abr-13 | 0,0% | | 2.424.797,44 |
| 16 | mai-13 | 0,0% | 20.337,50 | 2.404.459,94 |
| 17 | jun-13 | 0,0% | 21.250,00 | 2.383.209,94 |
| 18 | jul-13 | 0,0% | 625,00 | 2.382.584,94 |
| 19 | ago-13 | 0,0% | 2.807,00 | 2.379.777,94 |
| 20 | set-13 | 0,0% | 729.668,16 | 1.650.109,78 |
| 21 | out-13 | 0,0% | 880.625,00 | 769.484,78 |
| SALDO DEVEDOR | | | 2.130.515,22 | 769.484,78 |

14 - Queira o Sr. Perito informar o que motiva uma pessoa que tem uma dívida sem correção monetária e sem juros no valor de 2,9 milhões, com vencimento em 24 meses, a antecipá-la a ponto de pagar mais de 2,1 milhões reais com meses de antecedência da data de vencimento ? Qual seria o ganho financeiro ?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito.

15 - Queira o Sr. Perito informar se é comum ou usual uma pessoa pagar o valor de uma dívida até considera-lá quitada, e continuar pagando por livre e espontânea vontade por mais alguns anos, sem nunca ter questionado nada ao credor? E sem nunca ter pedido a quitação da dívida ?

Resposta: Este quesito foge ao escopo da perícia, por entender este perito que é uma questão de mérito.

16- Queira o Sr. Perito informar o valor da dívida atualizada em outubro/2019, considerando a cláusula III do contrato com juros e correção monetária ?

Resposta: Com base nas cláusulas de contrato a perícia não apurou dívida.

17- Queira o Sr. Perito informar se a planilha apresentada pelo credor no processo e já referendada pelo outro réu na execução está correta? Caso não esteja poderia indicar o que está equivocado?

Resposta: Vide ANEXO I e ANEXO II

18-Outros esclarecimentos que o perito entender pertinentes, para solução da lide

Resposta: Não há esclarecimentos complementares, salvo os já dispostos nos ANEXOS

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A Perícia informa que nos autos não fora anexado comprovantes de pagamento, sendo considerado as informações conforme planilha anexo aos autos.

A Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária e RGI mencionados nos autos foi validade através do processo nº 0007611-27.2018.8.19.0209;

A Perícia que entende que o conteúdo deste laudo é suficiente para esclarecimento das dúvidas decorrente da presente lide.

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, conforme os fatos relatados e transcritos, após análise de toda documentação acostada aos autos.

A Perícia encerra o presente laudo e coloca-se à disposição de Vossa Excelência e das partes para prestar quaisquer esclarecimentos necessários e apresento expressões de estima e consideração.

Nada mais havendo a expor, dá-se por finalizado o presente trabalho constituído em 16 (dezesseis) folhas, contendo mais 4 (quatro) folhas de anexo que são parte integrante do presente Laudo Pericial.

Nestes termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 29 de maio de 2020.

CARLOS ALBERTO FREIRE DE ANDRADE
Perito Contador
CPF 822.581.477-00
CRC/RJ 074220/O-0

VIVIANE SARRUF
Perito Assistente
CPF 084.772.957-51
CRC/RJ 103960/O-6

ANEXOS

ANEXO I - DEMONSTRATIVO DE CALCULO SALDO DEVEDOR I

ANEXO II - DEMONSTRATIVO DE CALCULO SALDO DEVEDOR II

ANEXO I - DEMONSTRATIVO DE CALCULO SALDO DEVEDOR I**Obs: Conforme dados em contrato.**

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|---|------------|---------------|-------------|---------------------|
| 0 | | | | 2.900.000,00 |
| 1 | 03/02/2012 | 0,0% | 6.345,00 | 2.893.655,00 |
| 2 | 03/03/2012 | 0,0% | 35.825,00 | 2.857.830,00 |
| 3 | 03/04/2012 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 4 | 03/05/2012 | 0,0% | | 2.857.830,00 |
| 5 | 03/06/2012 | 0,0% | 11.950,00 | 2.845.880,00 |
| 6 | 03/07/2012 | 0,0% | | 2.845.880,00 |
| 7 | 03/08/2012 | 0,0% | 9.193,70 | 2.836.686,30 |
| 8 | 03/09/2012 | 0,0% | 49.500,00 | 2.787.186,30 |
| 9 | 03/10/2012 | 0,0% | | 2.787.186,30 |
| 10 | 03/11/2012 | 0,0% | 6.347,36 | 2.780.838,94 |
| 11 | 03/12/2012 | 0,0% | 227.866,50 | 2.552.972,44 |
| 12 | 03/01/2013 | 0,0% | 47.125,00 | 2.505.847,44 |
| 13 | 03/02/2013 | 0,0% | 40.375,00 | 2.465.472,44 |
| 14 | 03/03/2013 | 0,0% | 40.675,00 | 2.424.797,44 |
| 15 | 03/04/2013 | 0,0% | | 2.424.797,44 |
| 16 | 03/05/2013 | 0,0% | 20.337,50 | 2.404.459,94 |
| 17 | 03/06/2013 | 0,0% | 21.250,00 | 2.383.209,94 |
| 18 | 03/07/2013 | 0,0% | 625,00 | 2.382.584,94 |
| 19 | 03/08/2013 | 0,0% | 2.807,00 | 2.379.777,94 |
| 20 | 03/09/2013 | 0,0% | 729.668,16 | 1.650.109,78 |
| 21 | 03/10/2013 | 0,0% | 880.625,00 | 769.484,78 |
| 22 | 03/11/2013 | 0,0% | 13.750,00 | 755.734,78 |
| 23 | 03/12/2013 | 0,0% | 213.750,00 | 541.984,78 |
| 24 | 03/01/2014 | 0,0% | 12.666,00 | 529.318,78 |
| SALDO DEVEDOR APÓS PRAZO DO CONTRATO | | | | 529.318,78 |

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | JUROS | SALDO ATUALIZADO | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|-----------|-------------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | | | | | | 529.318,78 |
| 25 | 03/02/2014 | 1,00% | 5.293,19 | 534.611,97 | 15.600,00 | 519.011,97 |
| 26 | 03/03/2014 | 1,00% | 5.190,12 | 524.202,09 | 15.600,00 | 508.602,09 |
| 27 | 03/04/2014 | 1,00% | 5.086,02 | 513.688,11 | 18.516,67 | 495.171,44 |
| 28 | 03/05/2014 | 1,00% | 4.951,71 | 500.123,15 | 19.975,00 | 480.148,15 |
| 29 | 03/06/2014 | 1,00% | 4.801,48 | 484.949,63 | 22.475,00 | 462.474,63 |
| 30 | 03/07/2014 | 1,00% | 4.624,75 | 467.099,38 | 18.125,00 | 448.974,38 |
| 31 | 03/08/2014 | 1,00% | 4.489,74 | 453.464,12 | 22.475,00 | 430.989,12 |
| 32 | 03/09/2014 | 1,00% | 4.309,89 | 435.299,02 | 590.000,00 | (154.700,98) |

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | JUROS | SALDO ATUALIZADO | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|-----------|------------|---------------|-------|------------------|-------------------|---------------------|
| 33 | 03/10/2014 | 1,00% | | - 154.700,98 | 11.500,00 | (166.200,98) |
| 34 | 03/11/2014 | 1,00% | | - 166.200,98 | 32.625,00 | (198.825,98) |
| 35 | 03/12/2014 | 1,00% | | - 198.825,98 | 65.250,00 | (264.075,98) |
| 36 | 03/01/2015 | 1,00% | | - 264.075,98 | 12.000,00 | (276.075,98) |
| 37 | 03/02/2015 | 1,00% | | - 276.075,98 | 32.625,00 | (308.700,98) |
| 38 | 03/03/2015 | 1,00% | | - 308.700,98 | 17.625,00 | (326.325,98) |
| 39 | 03/04/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | | (326.325,98) |
| 40 | 03/05/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | | (326.325,98) |
| 41 | 03/06/2015 | 1,00% | | - 326.325,98 | 60.000,00 | (386.325,98) |
| 42 | 03/07/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 43 | 03/08/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 44 | 03/09/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | | (386.325,98) |
| 45 | 03/10/2015 | 1,00% | | - 386.325,98 | 18.300,00 | (404.625,98) |
| 46 | 03/11/2015 | 1,00% | | - 404.625,98 | | (404.625,98) |
| 47 | 03/12/2015 | 1,00% | | - 404.625,98 | 10.000,00 | (414.625,98) |
| 48 | 03/01/2016 | 1,00% | | - 414.625,98 | 12.100,00 | (426.725,98) |
| 49 | 03/02/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 50 | 03/03/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 51 | 03/04/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 52 | 03/05/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 53 | 03/06/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | | (426.725,98) |
| 54 | 03/07/2016 | 1,00% | | - 426.725,98 | 32.578,00 | (459.303,98) |
| 55 | 03/08/2016 | 1,00% | | - 459.303,98 | 172.578,00 | (631.881,98) |
| 56 | 03/09/2016 | 1,00% | | - 631.881,98 | | (631.881,98) |
| 57 | 03/10/2016 | 1,00% | | - 631.881,98 | 23.653,78 | (655.535,76) |
| 58 | 03/11/2016 | 1,00% | | - 655.535,76 | 32.578,00 | (688.113,76) |
| 59 | 03/12/2016 | 1,00% | | - 688.113,76 | 32.578,00 | (720.691,76) |
| 60 | 03/01/2017 | 1,00% | | - 720.691,76 | 7.200,00 | (727.891,76) |
| 61 | 03/02/2017 | 1,00% | | - 727.891,76 | 12.500,00 | (740.391,76) |
| 62 | 03/03/2017 | 1,00% | | - 740.391,76 | 15.500,00 | (755.891,76) |
| 63 | 03/04/2017 | 1,00% | | - 755.891,76 | | (755.891,76) |
| 64 | 03/05/2017 | 1,00% | | - 755.891,76 | 9.900,00 | (765.791,76) |
| 65 | 03/06/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | | (765.791,76) |
| 66 | 03/07/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | | (765.791,76) |
| 67 | 03/08/2017 | 1,00% | | - 765.791,76 | 8.061,45 | (773.853,21) |
| 68 | 03/09/2017 | 1,00% | | - 773.853,21 | 26.834,45 | (800.687,66) |
| 69 | 03/10/2017 | 1,00% | | - 800.687,66 | 18.780,85 | (819.468,51) |

ANEXO II - DEMONSTRATIVO DE CALCULO SALDO DEVEDOR II**Obs: Com taxas de juros de 1%**

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | JUROS | SALDO ATUALIZADO | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|-----------|------------|---------------|-----------|------------------|-------------|---------------------|
| 0 | | | | | | 2.900.000,00 |
| 1 | 03/02/2012 | 1,00% | 29.000,00 | 2.929.000,00 | 6.345,00 | 2.922.655,00 |
| 2 | 03/03/2012 | 1,00% | 29.226,55 | 2.951.881,55 | 35.825,00 | 2.916.056,55 |
| 3 | 03/04/2012 | 1,00% | 29.160,57 | 2.945.217,12 | | 2.945.217,12 |
| 4 | 03/05/2012 | 1,00% | 29.452,17 | 2.974.669,29 | | 2.974.669,29 |
| 5 | 03/06/2012 | 1,00% | 29.746,69 | 3.004.415,98 | 11.950,00 | 2.992.465,98 |
| 6 | 03/07/2012 | 1,00% | 29.924,66 | 3.022.390,64 | | 3.022.390,64 |
| 7 | 03/08/2012 | 1,00% | 30.223,91 | 3.052.614,55 | 9.193,70 | 3.043.420,85 |
| 8 | 03/09/2012 | 1,00% | 30.434,21 | 3.073.855,05 | 49.500,00 | 3.024.355,05 |
| 9 | 03/10/2012 | 1,00% | 30.243,55 | 3.054.598,60 | | 3.054.598,60 |
| 10 | 03/11/2012 | 1,00% | 30.545,99 | 3.085.144,59 | 6.347,36 | 3.078.797,23 |
| 11 | 03/12/2012 | 1,00% | 30.787,97 | 3.109.585,20 | 227.866,50 | 2.881.718,70 |
| 12 | 03/01/2013 | 1,00% | 28.817,19 | 2.910.535,89 | 47.125,00 | 2.863.410,89 |
| 13 | 03/02/2013 | 1,00% | 28.634,11 | 2.892.045,00 | 40.375,00 | 2.851.670,00 |
| 14 | 03/03/2013 | 1,00% | 28.516,70 | 2.880.186,70 | 40.675,00 | 2.839.511,70 |
| 15 | 03/04/2013 | 1,00% | 28.395,12 | 2.867.906,82 | | 2.867.906,82 |
| 16 | 03/05/2013 | 1,00% | 28.679,07 | 2.896.585,88 | 20.337,50 | 2.876.248,38 |
| 17 | 03/06/2013 | 1,00% | 28.762,48 | 2.905.010,87 | 21.250,00 | 2.883.760,87 |
| 18 | 03/07/2013 | 1,00% | 28.837,61 | 2.912.598,48 | 625,00 | 2.911.973,48 |
| 19 | 03/08/2013 | 1,00% | 29.119,73 | 2.941.093,21 | 2.807,00 | 2.938.286,21 |
| 20 | 03/09/2013 | 1,00% | 29.382,86 | 2.967.669,07 | 729.668,16 | 2.238.000,91 |
| 21 | 03/10/2013 | 1,00% | 22.380,01 | 2.260.380,92 | 880.625,00 | 1.379.755,92 |
| 22 | 03/11/2013 | 1,00% | 13.797,56 | 1.393.553,48 | 13.750,00 | 1.379.803,48 |
| 23 | 03/12/2013 | 1,00% | 13.798,03 | 1.393.601,52 | 213.750,00 | 1.179.851,52 |
| 24 | 03/01/2014 | 1,00% | 11.798,52 | 1.191.650,03 | 12.666,00 | 1.178.984,03 |
| 25 | 03/02/2014 | 1,00% | 11.789,84 | 1.190.773,87 | 15.600,00 | 1.175.173,87 |
| 26 | 03/03/2014 | 1,00% | 11.751,74 | 1.186.925,61 | 15.600,00 | 1.171.325,61 |
| 27 | 03/04/2014 | 1,00% | 11.713,26 | 1.183.038,87 | 18.516,67 | 1.164.522,20 |
| 28 | 03/05/2014 | 1,00% | 11.645,22 | 1.176.167,42 | 19.975,00 | 1.156.192,42 |
| 29 | 03/06/2014 | 1,00% | 11.561,92 | 1.167.754,34 | 22.475,00 | 1.145.279,34 |
| 30 | 03/07/2014 | 1,00% | 11.452,79 | 1.156.732,14 | 18.125,00 | 1.138.607,14 |
| 31 | 03/08/2014 | 1,00% | 11.386,07 | 1.149.993,21 | 22.475,00 | 1.127.518,21 |
| 32 | 03/09/2014 | 1,00% | 11.275,18 | 1.138.793,39 | 590.000,00 | 548.793,39 |
| 33 | 03/10/2014 | 1,00% | 5.487,93 | 554.281,32 | 11.500,00 | 542.781,32 |
| 34 | 03/11/2014 | 1,00% | 5.427,81 | 548.209,14 | 32.625,00 | 515.584,14 |
| 35 | 03/12/2014 | 1,00% | 5.155,84 | 520.739,98 | 65.250,00 | 455.489,98 |
| 36 | 03/01/2015 | 1,00% | 4.554,90 | 460.044,88 | 12.000,00 | 448.044,88 |
| 37 | 03/02/2015 | 1,00% | 4.480,45 | 452.525,33 | 32.625,00 | 419.900,33 |
| 38 | 03/03/2015 | 1,00% | 4.199,00 | 424.099,33 | 17.625,00 | 406.474,33 |
| 39 | 03/04/2015 | 1,00% | 4.064,74 | 410.539,07 | | 410.539,07 |
| 40 | 03/05/2015 | 1,00% | 4.105,39 | 414.644,46 | | 414.644,46 |
| 41 | 03/06/2015 | 1,00% | 4.146,44 | 418.790,91 | 60.000,00 | 358.790,91 |
| 42 | 03/07/2015 | 1,00% | 3.587,91 | 362.378,82 | | 362.378,82 |
| 43 | 03/08/2015 | 1,00% | 3.623,79 | 366.002,61 | | 366.002,61 |

| PRESTAÇÃO | PERÍODO | TAXA DE JUROS | JUROS | SALDO ATUALIZADO | AMORTIZAÇÃO | SALDO DEVEDOR |
|-----------|------------|---------------|----------|------------------|-------------|---------------|
| 44 | 03/09/2015 | 1,00% | 3.660,03 | 369.662,63 | | 369.662,63 |
| 45 | 03/10/2015 | 1,00% | 3.696,63 | 373.359,26 | 18.300,00 | 355.059,26 |
| 46 | 03/11/2015 | 1,00% | 3.550,59 | 358.609,85 | | 358.609,85 |
| 47 | 03/12/2015 | 1,00% | 3.586,10 | 362.195,95 | 10.000,00 | 352.195,95 |
| 48 | 03/01/2016 | 1,00% | 3.521,96 | 355.717,91 | 12.100,00 | 343.617,91 |
| 49 | 03/02/2016 | 1,00% | 3.436,18 | 347.054,09 | | 347.054,09 |
| 50 | 03/03/2016 | 1,00% | 3.470,54 | 350.524,63 | | 350.524,63 |
| 51 | 03/04/2016 | 1,00% | 3.505,25 | 354.029,88 | | 354.029,88 |
| 52 | 03/05/2016 | 1,00% | 3.540,30 | 357.570,17 | | 357.570,17 |
| 53 | 03/06/2016 | 1,00% | 3.575,70 | 361.145,88 | | 361.145,88 |
| 54 | 03/07/2016 | 1,00% | 3.611,46 | 364.757,33 | 32.578,00 | 332.179,33 |
| 55 | 03/08/2016 | 1,00% | 3.321,79 | 335.501,13 | 172.578,00 | 162.923,13 |
| 56 | 03/09/2016 | 1,00% | 1.629,23 | 164.552,36 | | 164.552,36 |
| 57 | 03/10/2016 | 1,00% | 1.645,52 | 166.197,88 | 23.653,78 | 142.544,10 |
| 58 | 03/11/2016 | 1,00% | 1.425,44 | 143.969,54 | 32.578,00 | 111.391,54 |
| 59 | 03/12/2016 | 1,00% | 1.113,92 | 112.505,46 | 32.578,00 | 79.927,46 |
| 60 | 03/01/2017 | 1,00% | 799,27 | 80.726,73 | 7.200,00 | 73.526,73 |
| 61 | 03/02/2017 | 1,00% | 735,27 | 74.262,00 | 12.500,00 | 61.762,00 |
| 62 | 03/03/2017 | 1,00% | 617,62 | 62.379,62 | 15.500,00 | 46.879,62 |
| 63 | 03/04/2017 | 1,00% | 468,80 | 47.348,42 | | 47.348,42 |
| 64 | 03/05/2017 | 1,00% | 473,48 | 47.821,90 | 9.900,00 | 37.921,90 |
| 65 | 03/06/2017 | 1,00% | 379,22 | 38.301,12 | | 38.301,12 |
| 66 | 03/07/2017 | 1,00% | 383,01 | 38.684,13 | | 38.684,13 |
| 67 | 03/08/2017 | 1,00% | 386,84 | 39.070,97 | 8.061,45 | 31.009,52 |
| 68 | 03/09/2017 | 1,00% | 310,10 | 31.319,62 | 26.834,45 | 4.485,17 |
| 69 | 03/10/2017 | 1,00% | 44,85 | 4.530,02 | 18.780,85 | (14.250,83) |